



БРОКЕР
РИЕЛТОР
ЮРИСТ

МЕТОДИЧКА К ОНЛАЙН-КУРСУ



Риелтор это общественно-значимая профессия

Именно поэтому наша основная миссия - вырастить профессионалов индустрии

Структура

- 1 НАВЫКИ РИЕЛТОРА
- 2 РИЕЛТОР
- 3 ПЛАН ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛКИ
- 4 ПОДГОТОВКА К СДЕЛКЕ
- 5 ВИДЫ СДЕЛОК И ИХ ПРОВЕДЕНИЕ
- 6 ВИДЫ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ И ОСНОВНЫЕ РИСКИ ПО НИМ
- 7 ИПОТЕКА. ИПОТЕКА И МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ
- 8 ОРГАНЫ ОПЕКИ И ПОПЕЧИТЕЛЬСТВА
- 9 НОТАРИАЛЬНАЯ СДЕЛКА
- 10 НАЛОГИ С ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ
- 11 ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ



«Изменим отношение к профессии вместе»

Навыки Риелтора

ЮРИДИЧЕСКИЕ НАВЫКИ

Сбор / подготовка необходимых документов для совершения сделки, юридическая экспертиза. Умение по документам отследить цепь событий и сделать прогноз, как следователь.

ТРЕТЕЙСКИЙ СУДЬЯ

Умение найти компромисс между сторонами сделки

ДИПЛОМАТИЧЕСКИЕ НАВЫКИ

Умение вести переговоры, слышать и оценивать собеседника.

НАЛОГИ

Экспертиза в области налогообложения при продаже объектов недвижимости и предварительный расчет расходов клиента на налог от продажи.

ТЕХНИЧЕСКИЙ СПЕЦИАЛИСТ

Понимание технической составляющей квартир, домов и т.д.

ПСИХОЛОГ

Работа ведется непосредственно с людьми. - Необходимо уметь слушать, убеждать, успокаивать и поддерживать клиента.

ЗНАЧИМОСТЬ ПРОФЕССИИ

- Каждый хотя бы раз сталкивался с этим вопросом
- Ответственность за бюджет клиента, так как зачастую работаем с единственным жильем клиента

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ КАЧЕСТВА

- Стрессоустойчивость
- Уверенность в себе и своих знаниях

Работать важно на перспективу,
а не на одного клиента так как профессия
личностная и в основном клиенты приходят по
рекомендации



ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАЧИ КЛИЕНТА

КЛИЕНТ ПОКУПАТЕЛЬ

- параметры объекта (направление, метраж, т.д.)

ПРОДАВЕЦ

- собственник (физическое или юридическое лицо, совершеннолетние/ несовершеннолетние)
- ипотека или иные обременения

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

- с помощью площадок продажи и с учетом нюансов (ипотека, опека и тд)
- обозначение комиссии

ВСТРЕЧА С КЛИЕНТОМ

Если предварительно всех устроили условия (цена и комиссия)

КЛИЕНТ

Встреча-знакомство, уточнение параметров по приобретаемому объекту, оценка адекватности клиента и оценка реальности запроса

За частую желание клиента не совпадают с реальностью. Необходимо обозначить четко что не соответствует запросу

ПРОДАВЕЦ

Осмотр и съемка объекта

План проведения сделки

ПОКУПАТЕЛЬ

- подбор объектов и отправка
- получение обратной связи, что позволяет сузить поиски, важно сразу уточнить все вопросы по документам; выезд на осмотр
- оценка собственников на адекватность, оценка состояния объекта недвижимости.
- внесение аванса/задатка, осмотр документов собственников (паспорта, правоустанавливающие документы на объект)
- проверка документов собственников
- подготовка к сделке: договор
- банк / нотариус
- форма оплаты (банковская ячейка, аккредитив)
- регистрация договора
- проведение сделки; подписание договора; Закладка/перечисление денежных средств; передача документов на регистрацию (электронно, регистраторы, МФЦ, Росреестр)
- контроль проведения сделки (регистрация зачисления средств)

Заккрытие сделки

1. Подписание акта
2. Приемка объекта (счетчики, жкх и тд)



ПРОДАВЕЦ

- размещение объекта на площадках
- первичные звонки
- необходимо при звонке объяснить все нюансы, чтобы не тратить время на показ (ипотека, обременения, несовершеннолетние и т. д.)
- показ объекта, оценка покупателя на адекватность + уточнения формы оплаты
- получение аванса, обсуждение всех условий по сделке
- подготовка к сделке (сбор необходимых документов / БТИ, согласие супруга и тд)
- согласование условий сделки (банк, форма оплаты и расчеты и тд)

Проведение сделки



Контроль



Заккрытие



Получение комиссии

Подготовка к сделке

В случае достижения договоренности необходимо организовать встречу для внесения аванса или задатка

АВАНС

Всегда подлежит возврату

ЗАДАТОК

При отказе покупателя не возвращается, при отказе продавца – штраф в двукратном размере

- Свободная продажа / альтернатива
- Ипотека / без ипотеки
- Перепланировка
- Банк для проведения сделки
- Порядок расчетов (ячейка или аккредитив)
- Выписка жильцов (особые условия по пенсионерам и несовершеннолетним)
- Место и время проведения сделки
- Семейное положение продавца
- Срок освобождения объекта и его передача
- Какую мебель в объекте необходимо оставить / вывезти

Дополнительные условия

- медицинское освидетельствование по необходимости
- участие в сделке органов опеки и попечительства

ПРОСТАЯ СДЕЛКА

1. Договор - простая письменная форма
2. Определение банка
3. Порядок расчетов
4. Порядок регистрации



НОВОСТРОЙКА

(дду и эскроу) – договор с застройщиком

1. Только безналичный расчет
2. Определение банка для проведения сделки
3. Регистрация договора в Росреестре



ПЕРЕУСТУПКА ПО ДДУ

1. Согласование переуступки с застройщиком
2. Определение банка для проведения сделки
3. Регистрация договора переуступки в Росреестре



ДАРЕНИЕ

1. Договор - простая письменная форма
2. Регистрация договора в Росреестре



НАСЛЕДСТВО

1. Подача заявления нотариусу и открытие наследственного дела
2. Получение свидетельства о наследстве
3. Регистрация в Росреестре



ПРИВАТИЗАЦИЯ

1. заключение или корректировка договора соц. найма
2. подача заявления на приватизацию в Департаменте городского имущества г. Москвы
3. Получение документов, оформление лицевого счета и регистрация по месту жительства



ОПЕКА И ПОПЕЧИТЕЛЬСТВО

1. Корректный подбор объекта
2. Подача документов и оценочных альбомов по двум объектам в органы опеки и попечительства
3. Получение распоряжения органов опеки и проведение сделки с обязательным участием нотариуса
4. Предоставление документов в органы опеки после завершения сделки
5. Завершение сделки, перерегистрация несовершеннолетних



ИПОТЕКА

1. подача документов на одобрения клиента
2. подача документов на одобрение объекта
3. проведение сделки, передача объекта в залог



Виды правоустанавливающих документов и основные риски по ним

- Договор купли-продажи - общий срок исковой давности 3 года
- новостройка – разрешение на строительство, назначение земли и документы на нее, кредитная история, исполнительное производство
- переуступка ДДУ – подтверждение факта полной оплаты
- дарение – исковой срок 3 года, вменяемость дарителя

НАСЛЕДСТВО

ПО ЗАКОНУ

Проверка наличия иных наследников в зависимости от очередности

ПО НАСЛЕДСТВУ

Проверка на факт судебного оспаривания завещания

ПРИВАТИЗАЦИЯ

Проверка отказников и наличие несовершеннолетних на момент приватизации, а также сведения об осужденных гражданах (архивная выписка из домовой книги)

СДЕЛКА С УЧАСТИЕМ ОРГАНОВ ОПЕКИ И ПОПЕЧИТЕЛЬСТВА

Обязательное наделение долями несовершеннолетних, с обязательным улучшением их условий

ИПОТЕКА

Проверка факта полной оплаты и снятие обременения

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРОВЕРКИ

- банкротство
- исполнительное производство
- ПНД и НДС

Ипотека. Ипотека и материнский капитал

ПОКУПАТЕЛЬ

- одобрение заемщика, выбор банка, семейное положение, созаемщики, подтверждение дохода
- одобрение объекта
- оценка объекта
- страхование (3 вида страхования)
- проведение сделки
- залог имущества (ипотека)
- наличие закладной
- подписание акта
- справка об отсутствии задолженности (регистрация зачисления средств)
- оплата по ипотеке (досрочное погашение).
- закрытие ипотеки (полное погашение)
- снятие обременения (выдача закладной и подача в рос реестр)

ПРОДАВЕЦ

- Продажа квартиры с обременением
- получение разрешения банка на продажу
 - выход в рынок (аудитория покупателей сужается в зависимости от банка кредитора)
 - кредит сторонней организации для снятия обременений
 - проведение сделки
- 1) одновременное снятие обременений совершения и перехода прав
- 2) снятие и переход в два этапа
- Закрытие долга
Закладная
Снятие обременения
Переход права
Подписание акта
Справка об отсутствии задолженности

ИПОТЕКА И МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ

- заявление в пенсионный фонд и зачисление денежных средств
- закрытие ипотеки и снятие обременений
- наделение детей долями через нотариуса. Если дальнейшая продажа, то с участием органов опеки и попечительства и нотариуса)

ОРГАНЫ ОПЕКИ И ПОПЕЧИТЕЛЬСТВА

1. заранее изучить документы продаваемого объекта и размер доли несовершеннолетнего
2. при подборе заранее уточнить по параметрам покупаемого объекта и обозначить наличие в сделке опеки и попечительства

ПАРАМЕТРЫ ПО КОТОРЫМ ОПЕКА, СРАВНИВАЕТ ДВА ОБЪЕКТА

- кадастровая стоимость
- рыночная стоимость (оценочный альбом)
- метры
общий / жилой,
Документы: поэтажный план, экспликация
- субъект РФ и его изменения

ПО ВСЕМ ВЫШЕУКАЗАННЫМ ПАРАМЕТРАМ ДОЛЖНО БЫТЬ УЛУЧШЕНИЕ УСЛОВИЙ РЕБЕНКА

Сдача документов и присутствие двух сторон в органах опеки (продавец также пишет заявление)

- выписка и прописка несовершеннолетних
- справка из школы

- доли ребенка при продаже подлежат обязательному нотариату, а при покупке допустима простая письменная форма
- в исключительных случаях и только в некоторых опеках дают возможность при продаже положить денежные средства на счет ребенка до 18 лет

Распоряжение опеки хранится у нотариуса

Помните: без наделения детей долями в новом имуществе и регистрации в Росреестре, нотариус не подаст на регистрацию договор

После регистрации необходимо, предоставить копию документов в опеку и подтверждение о новой регистрации ребенка по месту жительства



Нотариальная сделка

ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ

1. продажа долей
2. участие несовершеннолетних
3. рента
4. наследство
5. брачный договор

ДОБРОВОЛЬНАЯ

1. возможен при любых сделках

ИМУЩЕСТВО КУПЛЕННОЕ

В БРАКЕ - согласие супруга

ВНЕ БРАКА - заявление что в браке не состоит

Новостройки и ЖСК - собственность с момента полной оплаты!

Если вступили в брак до полной оплаты, согласие супруга на сделку обязательно!

ПЛЮСЫ НОТАРИУСА

1. проверка сторон
2. электронная регистрация и срок ее регистрации - 3 дня
3. форма расчетов - депозит
4. гарантия сделки капиталом нотариуса (нотариус несет ответственность по сделке своим уставным капиталом)

Доверенность: если продают по доверенности, то желательно прибегнуть к добровольному нотариату, так как нотариус даже в день сделки может проверить не отозвана ли доверенность и не выдывалась ли новая до момента сделки.

СРОКИ ВЛАДЕНИЯ ПОСЛЕ КОТОРЫХ НАЛОГ НЕ ВЗЫМАЕТСЯ

3 ГОДА

- приватизация
- дарение между близкими родственниками
- рента
- наследство (не в зависимости от степени родства)

5 ЛЕТ

- купля продажа
- ДДУ / Эскроу
- дарение в остальных случаях

- **с 01.01.2020 - единственное жилье** - срок 3 года (учитывайте совместно нажитое имущество)

Садовые домики

- **с 01.01.2020** - при единственном жилье учитывают их наличие)
- **с 01.01.2020** - являются жилыми (за них можно получить налоговый вычет)

- Срок владения по ДДУ считается с момента полной оплаты.
С 01.07.2021 доплата за метры исключена (письмо Минфина)
- Срок владения по наследству с факта наступления смерти
- Льготы - их нет ни для одной категории лиц

- ! **Каждый обязан подать декларацию**, если срок менее 3\5 лет до 30 апреля после года продажи имущества

Материнский капитал: при наделении детей у нотариуса, необходимо чтобы в выписке ЕГРН были прописаны все основания владения, тогда срок будет исчисляться с первичных документов родителей.

Лучше прописывать в договоре разбивку по цене на долю каждого включая детей.

РЕНОВАЦИЯ

1. если прописано в договоре постановления о реновации, то срок исчисляется с момента владения первичным объектом недвижимости
2. если прописано равнозначность, то надо сделать независимую оценку и сослаться на нее, при подаче декларации, во избежание налога



ВИДЫ ИНВЕСТИЦИЙ

- 1 ПОКУПКА И СДАЧА В АРЕНДУ
- 2 ПОКУПКА С ЦЕЛЬЮ ПЕРЕПРОДАЖИ
- 3 ПОКУПКА И ПЕРЕВОД В ЖИЛОЕ/НЕЖИЛОЕ
- 4 ПОКУПКА ОБЪЕКТА И МЕЖЕВАНИЕ НА МАЛЕНЬКИЕ ОБЪЕКТЫ
- 5 ПОКУПКА НОВОСТРОЙКИ И ПОСЛЕДУЮЩИЙ РЕМОНТ И ПРОДАЖА ОБЪЕКТА
- 6 ПОКУПКА “НА КОТЛОВАНЕ”, ПОЛУЧЕНИЕ СОБСТВЕННОСТИ И ПРОДАЖА
- 7 ПОКУПКА “ПРОБЛЕМНОГО” ВАРИАНТА ПО ДОКУМЕНТАМ, ПРОВЕРКА И ДАЛЬНЕЙШАЯ ПЕРЕПРОДАЖА
- 8 ВЫКУП ДОЛЕЙ В КВАРТИРЕ И ПРЕОБРАЗОВАНИЕ В ОДИН ОБЪЕКТ
- 9 ВЫКУП КОМНАТ В КОММУНАЛЬНОЙ КВАРТИРЕ И ПРЕОБРАЗОВАНИЕ В ОДИН ОБЪЕКТ

АППАРТАМЕНТЫ

- +** более дешевый вход
- назначение, коммуналка, налог на имущество

Нежилое помещение более выгодно для покупки с целью последующей сдачи в аренду, но коммунальные платежи и налог на имущество в разы выше чем на жилой фонд

Налог на аренду - физ лицо 13% , ИП 6%

Спасибо за внимание!

